



**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO
AF INVEST CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**
CNPJ nº 36.642.293/0001-58

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administrador (“Administrador”) do **AF INVEST CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RECEBIVEIS IMOBILIARIOS**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 36.642.293/0001-58 (“Fundo”), nos termos da Cláusula 5.2 do regulamento do Fundo atualmente em vigor (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, mediante recomendação da **AF INVEST REAL ESTATE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 43.946.902/0001-28, na qualidade de gestor da carteira do Fundo (“Gestor”), resolve aprovar a realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas” e “Emissão”), com as características abaixo:

Regime de Distribuição das Novas Cotas:

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação e distribuição da **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, CEP 04.543-120, acima qualificada (“Coordenador Líder”), bem como de outras instituições que vierem a aderir à Oferta, submetida ao rito de registro automático perante a CVM e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme abaixo definido), nos termos do art. 26 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160” e “Oferta”, respectivamente). As Novas Cotas serão registradas para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observado o disposto no Regulamento.

Quantidade de Novas Cotas e Montante Inicial da Oferta:

O valor total da Oferta, incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definidos) e a subscrição no âmbito da Oferta, é de até R\$ 60.000.078,32 (sessenta milhões, setenta e oito reais e trinta e dois centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), correspondente a até 623.896 (seiscentas e vinte e três mil, oitocentas e noventa e seis) Novas Cotas. O Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Preço de Emissão:

O preço de emissão das Novas Cotas corresponderá ao valor unitário de R\$ 96,17 (noventa e seis reais e dezessete centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), definido com base no último valor patrimonial das cotas disponível na presente data, nas perspectivas de rentabilidade do Fundo e nas condições de mercado, nos termos da cláusula 5.3 do Regulamento.

Montante Adicional:

O Montante Inicial da Oferta e a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas poderão ser aumentados em até 20% (vinte por cento) em relação ao inicialmente ofertado, ou seja, em até 103.983 (cento e três mil, novecentas e oitenta e três) Novas Cotas, correspondentes a R\$ 10.000.045,11 (dez milhões, quarenta e cinco reais e onze centavos), de forma a atender a eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, independentemente de qualquer aprovação adicional, por decisão do Administrador, conforme recomendação do Gestor, após ouvido o Coordenador Líder ("Montante Adicional").

Distribuição Parcial e Captação Mínima:

Será admitida a distribuição parcial da Oferta, observado o montante mínimo, em moeda corrente nacional, de R\$ 1.000.168,00 (um milhão, cento e sessenta e oito reais) ("Captação Mínima"), correspondente a

10.400 (dez mil e quatrocentas) Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160.

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento da Captação Mínima, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores Profissionais e aos Cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência ou seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definidos), acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários (conforme abaixo definidos), calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta ou da data de liquidação do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definidos), conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta que será divulgado pelo Administrador. Na hipótese de colocação parcial da Emissão, o saldo das Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Direito de Preferência:

Nos termos da Cláusula 5.3 do Regulamento, é assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no 3º (terceiro) dia útil após a publicação do fato relevante da Oferta (“Fato Relevante”), qual seja dia 21 de julho de 2023, e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o exercício do direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, com as seguintes características (“Direito de Preferência”): (i) período para exercício do Direito de Preferência: a partir de 25 de julho de 2023, inclusive, e (a) até 04 de agosto de 2023, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até

07 de agosto de 2023, inclusive, junto à BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, acima qualificada, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo ("Escriturador"), entrando em contato no e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, nos termos da Instrução CVM nº 472, informando os termos e condições finais da 4ª Emissão ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente); (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: dia 21 de julho de 2023, conforme cronograma previsto no Fato Relevante ("Data Base"); e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,206625504.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional:

Adicionalmente, aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, será conferido o direito de subscrever as Novas Cotas não subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("Sobras" e "Direito de Subscrição de Sobras", respectivamente), conforme procedimentos descritos no Fato Relevante, bem como, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de

Sobras, o direito de informar se têm interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que gostariam de subscrever, limitada ao total do Montante Adicional (“Direito de Subscrição de Montante Adicional”) e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, “Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”). É vedado aos cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

Público Alvo:

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), sendo que os Cotistas que vierem a adquirir Novas Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, não estão sujeitas a esta condição.

Período de Colocação:

A Oferta será encerrada na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, sendo que eventual saldo não subscrito de Novas Cotas será cancelado pelo Administrador, observado o atingimento da Captação Mínima.

Forma de Subscrição e Integralização:

As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor da Nova Cota, na data de liquidação do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na data de liquidação da Oferta, conforme o caso.

Investimento Mínimo por Investidor:

Não haverá aplicação mínima por Cotista ou Investidor Profissional.

Custos de Distribuição:

Excepcionalmente nesta Oferta, os Custos de Distribuição não serão arcados pelo Fundo e/ou pelos cotistas subscritores das Novas Cotas, mas sim serão pagos direta e exclusivamente pela Gestora. “Custo de Distribuição” significa a totalidade dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, sejam estas taxas regulatórias, honorários de prestadores de serviços e remuneração dos participantes da Oferta.

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos obtidos com a Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observada a Política de Investimento do Fundo, descrita no Capítulo 3 do Regulamento do Fundo, observados os ativos previamente selecionados pelo Gestor (“**Pipeline Indicativo**”), conforme tabela prevista no Anexo A ao presente suplemento.

A efetiva aquisição dos ativos apresentados no Pipeline dependerá de prévia aprovação da Administradora. Caso não seja possível a utilização dos recursos oriundos da Oferta Restrita, total ou parcialmente, na aquisição dos ativos indicados no pipeline indicativo acima, será realizada a aquisição de outros Ativos Alvo, conforme descritos no Regulamento do Fundo, observada a política de investimento do Fundo e a prévia aprovação da operação pela Administradora.

Demais Termos e Condições:

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta, de forma discricionária e ativa pelo Gestor.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este instrumento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Emissão.

São Paulo, 18 de julho de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANEXO A**AO SUPLEMENTO DA QUARTA EMISSÃO DE COTAS****Pipeline Indicativo:**

ATIVO	SETOR	VOLUME	INDEXADOR	SPREAD
CRI	Incorporação	R\$ 8.500.000,00	IPCA+	11,00%
CRI	Energia Renovável	R\$ 8.500.000,00	IPCA+	10,00%
CRI	Shopping Center	R\$ 8.500.000,00	IPCA+	8,00%
CRI	Varejo	R\$ 5.000.000,00	IPCA+	8,00%
CRI	Loteamento	R\$ 5.000.000,00	IPCA+	12,00%
CRI	Varejo	R\$ 3.500.000,00	IPCA+	8,00%
CRI	Incorporação	R\$ 10.000.000,00	CDI+	4,50%
CRI	Incorporação	R\$ 6.000.000,00	CDI+	4,50%
CRI	Incorporação	R\$ 5.000.000,00	CDI+	5,50%
CRI	Incorporação	R\$ 5.000.000,00	CDI+	5,50%
CRI	Incorporação	R\$ 3.000.000,00	CDI+	4,00%

Alocação	Indexador	Spread
54,55%	IPCA+	9,60%
45,45%	CDI+	4,79%